Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

U.S. BANK NATIONAL ASSOCIATION NOT IN ITS INDIVIDUAL CAPACITY BUT SOLELY AS TRUSTEE FOR THE RCAC PASSTTHROUGH TRUST, SERIES 2014-PR Demandante - Apelante v. MABEL MIRANDA MALDONADO Demandada - Apelada	KLAN202200439	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Civil núm.: BY2019CV06719 Sobre: Ejecución de Hipoteca *In Rem*

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Marrero Guerrero.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de agosto de 2022.

El Tribunal de Primera Instancia ("TPI") desestimó una acción sobre ejecución de hipoteca *in rem* por considerar que el asunto ya se había adjudicado, con perjuicio, en una acción anterior. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que actuó correctamente el TPI, pues nada de lo ocurrido en la acción anterior nos permite concluir que la anterior desestimación fue sin perjuicio.

I.

En noviembre de 2019, US Bank National Association en su capacidad de fideicomisaria de RCAC PasstThrough Trust, Serie 2014-PR (la "Demandante" o "Apelante") presentó la acción de referencia, sobre ejecución de hipoteca *in rem* (la "Demanda"), contra la Sa. Mabel Miranda Maldonado. La Demandante alegó ser la tenedora de un pagaré otorgado el 1 de noviembre de 2001, originalmente a favor de Traditional Bankers Corporation, el cual se alegó está garantizado por un inmueble de la demandada, ubicado

en la Urb. Golden Village, Vega Alta, Puerto Rico (la "Propiedad"). La Demandante alegó que se había incumplido con la deuda garantizada por el referido pagaré, cuyo principal ascendía a $91,248.00.

La demandada contestó la Demanda y reconvino. Planteó que, como resultado de una demanda instada por el anterior acreedor hipotecario de la deuda (civil núm. D CD2008-3142, o la "Acción Anterior"), el TPI había **desestimado la solicitud de ejecución de la hipoteca** objeto de la Demanda, debido a que, en aquel momento, la hipoteca aún no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad (ello ocurrió, finalmente, el 11 de octubre de 2018).

Luego de algunos trámites procesales, en noviembre de 2021, la Demandante incoó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria en Cuanto a la Ejecución de Hipoteca y en Solicitud de Desestimación de la Reconvención*. En síntesis, sostuvo que no existía controversia de hechos en cuanto a la procedencia de la ejecución de hipoteca solicitada. Por otro lado, alegó que la reclamación de daños de la demandada (por vía de la reconvención) estaba prescrita. Acompañó dicha moción con varios documentos, entre ellos, una *Sentencia* notificada el 20 de julio de 2012 en la Acción Anterior[1], el pagaré, la escritura y una certificación registral.

La demandada se opuso a la moción de sentencia sumaria; planteó, en esencia, que operaba entre las partes la doctrina de cosa juzgada.[2] En cuanto a la *Reconvención*, afirmó que su reclamación no estaba prescrita debido a que no fue hasta que fue emplazada con la Demanda que advino en conocimiento de sus daños.

---

[1] La *Sentencia* dictada el 18 de julio de 2012, notificada el 20 de julio de 2012, concedió el cobro de dinero a favor de la parte allí demandante. No obstante, desestimó la ejecución de hipoteca sin indicar que ello era sin perjuicio.

[2] La demandada acompañó una copia de **otra** *Sentencia* dictada en la Acción Anterior, de 16 de enero de 2008, mediante la cual el TPI concedió el cobro de dinero, pero desestimó la ejecución de hipoteca (civil núm. D CD2008-3142). Una vez más, sin indicar que ello era sin perjuicio.

La Demandante replicó; arguyó que no aplicaba la doctrina de cosa juzgada, toda vez que la acción anterior era sobre cobro de dinero y la Demanda era sobre ejecución de hipoteca *in rem*. La Demandante también reiteró que la *Reconvención* estaba prescrita toda vez que, desde al menos el año 2009, la demandada conocía los hechos en que basa su reconvención.

Mediante una sentencia notificada el 21 de abril de 2022 (la "Sentencia"), el TPI desestimó, con perjuicio, la Demanda y la *Reconvención*. El TPI concluyó que la desestimación de la reclamación de ejecución de hipoteca en la Acción Anterior constituyó una adjudicación en los méritos, en virtud de lo resuelto en *VS, PR, LLC v. Drift-Wind, Inc.*, *infra*. En cuanto a la *Reconvención*, el TPI resolvió que estaba irremediablemente prescrita.

El 6 de mayo, la Demandante solicitó la reconsideración de la Sentencia, lo cual fue denegado por el TPI mediante una Resolución notificada el 9 de mayo.

Inconforme, el 8 de junio, la Demandante interpuso el recurso que nos ocupa; aduce que el TPI cometió los siguientes dos (2) errores:

> (A) Erró el Tribunal de Instancia al dictar Sentencia determinando que la hipoteca objeto de ejecución no existía a pesar de que la misma consta inscrita y su inscripción se retrotrajo a la fecha de presentación en el 2010.
>
> (B) Erró el Tribunal de Instancia al dictar Sentencia determinando que la desestimación en el 2012 fue con perjuicio, a pesar de que la hipoteca aun estaba pendiente de calificación e inscripción por el Registro de la Propiedad.

La demandada presentó su alegato en oposición. Resolvemos.

II.

La desestimación es un pronunciamiento judicial que resuelve el pleito de forma desfavorable para el demandante sin celebrarse un juicio en su fondo o en los méritos. *S.L.G. Sierra v. Rodríguez*,

163 DPR 738, 745 (2005); R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico Derecho Procesal Civil*, 5ta. Ed., San Juan, Michie de Puerto Rico, 2010, sec. 3901, pág. 369. Claro está, debido a sus efectos, es menester que los tribunales atemperen su aplicación frente a la política pública de que los casos se ventilen en sus méritos y "se recurra la desestimación de un pleito con perjuicio excepcionalmente", *VS PR, LLC v. Drift-Wind, Inc.*, 207 DPR 253, 264 (2021), citando a *Mejías et als. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 298 (2012).

La Regla 39.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 39.2, contempla la figura de la desestimación en distintas modalidades. La precitada Regla 39.2 permite la desestimación de pleitos a iniciativa del Tribunal o a solicitud de la parte demandada, en casos en que se incumpla con la Regla o cualquier orden del tribunal; cuando se deja de proseguir el caso; o cuando no se presenta prueba que justifique la concesión de un remedio.

En lo atinente al recurso de referencia, el inciso (c) de la precitada Regla 39 dispone como sigue (32 LPRA Ap. V, R. 39.2(c), énfasis nuestro):

> c) …
> **A menos que el tribunal en su orden de desestimación lo disponga de otro modo, una desestimación bajo esta Regla 39.2 de este apéndice y cualquier otra desestimación, excepto la que se haya dictado por falta de jurisdicción o por haber omitido acumular una parte indispensable, tiene el efecto de una adjudicación en los méritos**.

No obstante lo dispuesto en esta oración del inciso (c), los tribunales tienen discreción para apartarse de la norma allí dispuesta y, así, consignar que la desestimación será sin perjuicio. *VS PR, LLC v. Drift-Wind, Inc.*, 207 DPR a la pág. 267. Ahora bien, para que se considere como una desestimación sin perjuicio, el tribunal debe así consignarlo, o ello tendría de algún otro modo que surgir claramente del récord del caso. *Íd.*, a la pág. 272 (el "tribunal

goza de discreción para establecer que la desestimación será sin perjuicio, pero si no lo hace, entonces se reputará que es con perjuicio"). Si el TPI determina que la desestimación será sin perjuicio, "tal actuación es válida salvo que se haya incurrido en un abuso de discreción". *Íd.*, a la pág. 275.

III.

La aplicación más común de la doctrina de cosa juzgada o *res judicata* conlleva que la sentencia dictada, en un pleito anterior, impida que se litiguen, en un pleito posterior entre las mismas partes y sobre la misma causa de acción, las cuestiones ya litigadas y adjudicadas y aquellas que pudieron haber sido litigadas y adjudicadas con propiedad en la acción anterior. *Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.,* 158 DPR 743, 769 (2003); *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.,* 140 DPR 452, 464 (1996). Ahora bien, para que se active la presunción de cosa juzgada, es necesario que concurra "la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron." 31 LPRA sec. 3343.[3]

La aludida doctrina, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia, surte efecto cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y se determina mediante sentencia válida y final; tal determinación es concluyente en un segundo pleito contra la parte adversamente afectada por la sentencia anterior, ello, aunque estén presentes causas de acción, o partes, distintas. *Puerto Rico Wire Products, Inc., v. C. Crespo & Asociados Inc.*, 175 DPR 139, 152 (2008). Es decir, el impedimento colateral impide que una parte intente litigar, en un pleito posterior, un hecho esencial que ya le fue adjudicado en contra mediante una sentencia final en uno anterior. *Acevedo*, 140 DPR a la pág. 465.

---

[3] Artículo 1204 del derogado Código Civil de Puerto Rico de 1930, aplicable a la controversia que atendemos.

IV.

Concluimos que actuó correctamente el TPI al desestimar la Demanda. La Acción Anterior tenía la misma razón de ser de la Demanda porque, en ambas, se solicitó la ejecución de la misma hipoteca. Por tanto, salvo que la Acción Anterior fuese desestimada sin perjuicio, la Demandante estaba impedida de re-litigar dicho asunto.

En la Acción Anterior, el TPI, al desestimar la causa de acción sobre ejecución de hipoteca, no dispuso que lo hacía sin perjuicio. El TPI, en la Acción Anterior, tanto a través de la Sentencia dictada el 16 de diciembre de 2008 y notificada el 21 de enero de 2009, como a través de la Sentencia dictada el 18 de julio de 2012 y notificada el 20 de julio de 2012, desestimó la ejecución de hipoteca solicitada por el entonces acreedor hipotecario, sin especificar que lo hacía sin perjuicio.[4]

Por otra parte, luego de examinar cuidadosamente los autos de la Acción Anterior, tampoco podemos concluir que de dicho récord pueda concluirse que fue la intención del TPI que la desestimación fuese sin perjuicio. Adviértase, por ejemplo, que la parte demandante en la Acción Anterior no solicitó que se desestimase dicha causa de acción sin perjuicio; al revés, solicitó que, a pesar de no constar inscrita, se declarase con lugar la ejecución solicitada. Por tanto, bajo lo dispuesto en la Regla 39.2, *supra*, estamos obligados a concluir que la desestimación de la ejecución de hipoteca dispuesta en la Acción Anterior fue con perjuicio. *VS PR, LLC v. Drift-Wind, Inc.*, *supra*.

La parte demandante en la Acción Anterior pudo haber solicitado al TPI que modificase su determinación para hacer

---

[4] Apéndice 7, págs. 74-77 y Apéndice 10, págs. 175-176 del recurso de apelación. Según la aquí demandada le expuso al TPI, existe una tercera sentencia en la Acción Anterior, dictada el 27 de marzo de 2009, en la cual también se desestimó la solicitud de ejecución de hipoteca. Nuestro examen de los autos de la Acción Anterior confirma lo aseverado por la demandada.

constar que la desestimación de la acción sobre ejecución de hipoteca era sin perjuicio. Pudo haber apelado dicha parte de la sentencia. Sin embargo, no lo hizo.

En fin, de conformidad con las normas anteriormente expuestas, como consecuencia de una desestimación que guarda silencio en cuanto a si es sin perjuicio, se produjo una adjudicación en los méritos que impedía presentar otra acción sobre el mismo asunto. Por consiguiente, actuó correctamente el TPI al desestimar la Demanda.

V.

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la Sentencia apelada.

Lo acuerda y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones